

AFFAIRE No 47 - AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE - COMMISSAIRE DE LA RE-
PUBLIQUE C/ COMMUNE DE SAINT-DENIS - CONTROLE DE
LEGALITE DE L'ARRETE DE DELIVRANCE DU PERMIS DE CONS-
TRUIRE A M. NAUCHE CAMILLE

LE MAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par requête no 20/85 du 25 septembre 1984, le Commissaire de la République a saisi le Tribunal Administratif d'un recours en annulation pour illégalité de l'arrêté municipal no 273/84 du 2 juillet 1984 accordant à Monsieur NAUCHE Camille le permis de construire de sa maison individuelle sur une parcelle du Lotissement BEGUE à la Montagne au motif que le dit lotissement n'a pas fait l'objet d'un certificat de conformité préalable.

Au titre de cette affaire, je vous rappelle que du fait de transfert lié à l'exercice des compétences en matière d'urbanisme, depuis le 1er avril 1984, les décisions en matière de délivrance des autorisations du sol sont prises directement par la Commune. Actuellement, la Direction Départementale de l'Equipement nous assiste dans l'instruction des demandes de permis de construire et pour le contentieux né de ces affaires. Toutefois, cette assistance contentieuse ne se résume qu'en des propositions d'argumentation juridique et non en un suivi procédural du litige et une représentation physique devant le Tribunal.

Sur ce dernier point, la Commune dispose d'une protection juridique complémentaire (frais de justice et d'avocat, frais d'expertise et de gestion des dossiers) du fait de son assurance en responsabilité civile contractée spécialement pour les risques nouveaux liés au transfert de compétence en matière d'urbanisme.

Cette protection juridique vise expressément les cas, dont celui de l'espèce, où la décision contestée est l'objet d'un recours en illégalité.

De manière pratique, les éléments juridiques de défense au fond communiqués par la D.D.E. seront transmis à notre assureur pour leur mise en forme, leur suivi et la représentation de la Commune à l'instance.

Pour les besoins de cette représentation, je vous demande de bien vouloir m'autoriser :

- à défendre devant le Tribunal Administratif dans ce recours et valider les actes introduits vu l'urgence, à titre conservatoire ;
- à poursuivre cette affaire ou y défendre, au besoin, devant la juridiction supérieure ;
- à accepter, au besoin, tout désistement d'instance et d'action du requérant dans ce litige.

Je mets cette affaire aux voix.

Le Maire donne lecture de l'avis des Commissions du Cadre de Vie et des Finances : Favorable.

Reçu à la Préfecture le 15/04/1985

M. GERARD G. : Dans le document qui suit, vous appliquez la loi dans toute sa rigueur. Pourquoi vous ne l'appliquez pas dans la même rigueur en ce qui concerne ce dossier ? Je suppose que si le Commissaire de la République a estimé que c'était illégal, il avait des raisons. Et, apparemment, le lotissement n'est pas agréé.

LE MAIRE : Non, ce n'est pas le lotissement qui n'est pas agréé.

M. GERARD G. : Si, puisqu'il n'a pas fait l'objet d'un certificat de conformité préalable. Alors, pourquoi d'un côté, on applique la loi dans toute sa rigueur et de l'autre, non ?

LE MAIRE : On l'applique toujours avec la même rigueur. Ce qu'on dit, c'est que cet acte dépend essentiellement de nous, depuis le 1er avril 1984, et dans cette affaire, il semblerait que le Préfet n'ait pas vu cette chose-là, qu'il se serait cru encore avant 1984 et il a dit : "Non, ce n'est pas à vous ; c'est à moi...".

M. GERARD G. : Cela m'étonnerait que le Commissaire de la République ne connaissait pas...

LE MAIRE : Eh bien, étonnez-vous !...

M. GERARD G. : Je vous signale, en tout cas, que lorsqu'on a besoin d'un permis de construire à la Mairie de Saint-Denis, il faut d'abord aller voir l'Équipement.

LE MAIRE : L'équipement traite les affaires pour nous. Anciennement, il les traitait pour le Préfet. Maintenant, il les traite pour nous.

M. GERARD G. : Et le Préfet, lui, a le contrôle de la légalité.

LE MAIRE : C'est tout.

M. GERARD G. : Qu'est-ce qu'il connaissait là-dedans ? Qu'est-ce qu'il conteste ?

LE MAIRE : Ce serait compliqué à vous expliquer.

M. GERARD G. : C'est "compliqué" !... Bien sûr que c'est "compliqué"...

LE MAIRE : En tous les cas, ce sont toujours nos assureurs qui entrent en jeu en ces cas d'espèce, et même pas nous. On verra bien qui a raison et qui a tort.

M. GERARD G. : Cela, ce n'est pas un argument. Ce n'est pas parce que les assureurs vont s'en occuper que nous devons, nous, ne pas voir si oui ou non dans cette histoire-là on a tort ou on a raison. Dans le document qui suit on a

dit : "Il y a un Plan d'Occupation des Sols et il y a quelqu'un qui demande un permis de construire qui va à l'encontre de ce P.O.S."

LE MAIRE : Il n'est pas question d'un Plan d'Occupation des Sols, mais d'une Z.A.C..

M. GERARD G. : Disons une Z.A.C.. Appelez cela comme vous voulez.

LE MAIRE : Là, ce n'est pas une Z.A.C. ; c'est un lotissement.

M. GERARD G. : Là, c'est un lotissement qui n'est pas agréé. Donc, ce n'est pas normal.

M. CHARRITAT : Il s'agit en fait d'une affaire particulière : un partage familial en quatre parcelles. Le partage familial a été partiellement viabilisé, c'est-à-dire que les enfants étant tous, d'âges différents, c'est l'aîné qui a commencé à viabiliser une première parcelle et qui a demandé le permis de construire sur cette première parcelle. Et, effectivement, nous lui avons délivré le permis de construire, suite d'ailleurs aux conseils de la D.D.E.. Et c'est le Préfet qui, à ce niveau-là, nous dit que nous aurions dû attendre la viabilisation complète de tout le partage familial avant de délivrer le premier permis de construire.

M. GERARD G. : Oui. Mais légalement, est-ce qu'il a le droit de le dire ou il n'a pas le droit de le faire ?

M. CHARRITAT : Normalement, le Préfet se doit, selon une circulaire du Ministère de l'Intérieur, de tenir compte des contingences locales pour exercer son recours de la légalité. Or, la pratique du partage familial est quelque chose, je dirai, d'habituel à la Réunion et, la plupart du temps, ce sont les enfants les premiers nés qui commencent à viabiliser les lots au fur et à mesure de leur possibilité de construire. Ce n'est pas le lotissement qui est fait par un promoteur qui est viabilisé et ensuite vendu. C'est le cas du partage familial qui existe assez peu en métropole sous cette forme-là. Et, on essaye de faire adopter ce point de vue par le Préfet ; c'est pour cela qu'on a introduit un troisième paragraphe dans la délibération en disant que si le Préfet se désiste, cela nous permettrait, à nous, de nous désister. Il est probable que le Préfet va le faire eu égard aux arguments que nous avons avancés.

LE MAIRE : C'est le partage familial qui reste. Au premier qui construit, ce n'est pas encore un lotissement.

M. ANNETTE : Les quatre parcelles uniquement ?

M. CHARRITAT : Oui, celles-là uniquement.

LE MAIRE : Lorsque le premier construit, il n'y a pas encore de lotissement. Au deuxième, cela commence à l'être ; au troisième, ça l'est. Il voudrait que tout soit viabilisé dès le premier. C'est à ce niveau qu'il y a contestation.

M. GERARD G. : A propos de partage familial, est-ce qu'à partir d'un certain nombre de parcelles cela ne devient pas obligatoirement lotissement ?

M. CHANE KUNE : A partir de trois.

M. GERARD G. : Mais alors, vous faites un partage en quatre, et il n'y a pas trois.

LE MAIRE : Non. A partir de trois constructions. Là, il n'y a pas de construction et il y a un partage sur un terrain en quatre parcelles. Pour l'instant donc, il n'y a pas de lotissement. Le premier construit, il n'y a pas de lotissement ; le deuxième construit, il n'y a pas de lotissement ; le troisième construit, il y a lotissement. Autrement dit, on doit imposer les contraintes du lotissement à partir du troisième. Là, c'est le premier qui construit.

M. GERARD G. : Oui, mais je ne vois pas la position du Préfet, parce qu'il y aura deux personnes qui seront automatiquement lésées.

LE MAIRE : Mais non.

M. GERARD G. : Et comment ?... Quand le troisième et le quatrième vont arriver -puisque, apparemment, ils ne sont pas d'âge à financer immédiatement leur maison-, on leur dira : "Mais attention, maintenant, il faut viabiliser le tout".

LE MAIRE : Mais là, c'est la même famille.

M. GERARD G. : Quand l'aîné aura construit...

M. CHANE KUNE : Ici, il n'y a pas de route. Cela s'appelle un "partage entre vif". Il n'y a pas de cahier des charges. Il y a une première construction, il n'y a pas besoin de viabilité. Il y a l'eau, l'électricité. A la deuxième maison qui est construite, il y a groupe d'habitations ; à la troisième, il y a lotissement.

LE MAIRE : Dans le lotissement, les premier et troisième sont également impliqués ; ce ne sont pas seulement les deux derniers.

M. GERARD G. : Je pense qu'il faut apporter une nuance, car il me semble qu'à partir du moment où l'on fait un détachement de parcelles, ce que vous dites là joue ; et, à partir du moment où il y a eu la division en quatre parcelles, c'est le règlement concernant le lotissement qui joue.

M. CHANE KUNE : Il n'y a pas lotissement sur cette condition.

M. GERARD G. : Si. S'il y avait un détachement par rapport à une propriété, il fait un détachement de parcelles, il construit dessus. A partir de ce moment-là, il a le droit de le faire. Mais si vous avez partagé entre quatre personnes, à partir de ce moment-là, c'est le règlement du lotissement.

LE MAIRE : Vous voyez bien que pour le désaccord qu'il y a entre nous, il faut que ce soit le Tribunal Administratif qui décide ; et puis c'est tout. On a une assurance sur l'affaire. Vous avez peut-être raison ; nous avons peut-être raison. Et, ce n'est pas en discutant là qu'on changera quelque chose. C'est pour cela qu'on fait appel au Tribunal Administratif.

Je mets aux voix. 3 abstentions.

Le rapport, ainsi que l'avis des Commissions sont adoptés à l'UNANIMITE DES VOTANTS.